

REFERAT inkl. fortrolige emner

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 29. april 2025 kl. 16.30

Referat nr. 5/25

Referent: Pernille Larsen

I MØDET DELTOG

Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)
Søren Thing (ST)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Thomas Kirstein Sørensen (TKS)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB)
Uffe Vithen (UHV) (deltog under pkt. 1-2c)
Jacob Rahbek (JR) (deltog under pkt. 1-2b)

EKSTERNE

Peter Mølkjær (PM), Deloitte (deltog under pkt. 1-2c)

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Forretningsudvalget (FU)
Århus Omegn (ÅO)
Aarhus Kommune (AAK)
Landsbyggefonden (LBF)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 31. marts 2025

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Forretningsgang for afdelingsmøder

2b. Budget 2026

2c. Driftsøkonomi i Viby Huset

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri og renovering –
fortroligt

3c. Orientering fra strategiudvalg

3d. Orientering fra formandskabet

3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde -> torsdag den 22. maj 2025 kl. 17.00

Pkt. 1 – Godkendelse af referater fra seneste møde

Referat fra ordinært OB-møde den 31. marts 2025 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Forretningsgang for afdelingsmøder (bilag)

Der blev henvist til den udsendte forretningsgang samt indstillingen hertil. Det blev bemærket, at der bruges rigtig mange ressourcer på at håndtere afdelingsmøder. TKS kommenterede, at forretningsgangen er godt beskrevet. BML kommenterede, at der er beskrevet en del manuelle processer, og at det bør overvejes, hvordan robotisering kan anvendes. Herefter blev forretningsgangen godkendt af OB.

2b. Budget 2026

UVH gennemgik budgettet for hovedforeningen med de væsentligste ændringer.

Jf. tidligere beslutning i organisationsbestyrelsen er der afsat et beløb på 60 tkr. for deltagelse i byggemøder. Der afregnes med 350,- pr. påbegyndt time.

JG spurgte ind til, om Folkemødet på Bornholm er medtaget som en udgift under posten for kurser. UVH forklarede, at grundet OB's beslutning om deltagelse hvert 2. år, er der budgetteret med 50 % af omkostningen årligt. Der blev også spurgt ind til den stigning, der ses ift. omkostninger til repræsentantskabsmøde og kurser for beboerdemokrater. UVH forklarede, at vi, når det er skønnes nødvendigt, booker eksterne til at bidrage med indhold på kurser, og derfor ses en stigning i budgettet.

Personaleudgifter

UVH knyttede et par kommentarer til udgifter for personale.

På AC-overenskomsten kom en regulering i 2024 med tilbagevirkende kraft til tidligere overenskomstperiodes udløb. Den boligsociale leders løn har også tidligere været konteret under ekstraordinære omkostninger. Fremover konteres lønnen under adm. personale.

MAB anførte, at det er mere korrekt, da udgiften bør afholdes årligt som en del af administrationsbidraget i stedet for som træk på dispositionsfonden.

Det blev bemærket, at omkostningen til telefoni falder. JR kommenterede, at vi skifter fra IP Nordic til Telenor og det derfor giver en stor besparelse. Det blev også bemærket, at julegavebudgettet er nedjusteret. Denne nedjustering er udtryk for de faktiske omkostninger, der anvendes hertil.

Kontorhold

Det blev bemærket, at udgifter til it og supportering er meget omkostningstungt. UVH orienterede om, at licenser er bogført ud på afdelingsniveau. Herudover blev det bemærket, at der ikke er meget konkurrence inden for et sammenligneligt system med EG.

Omkostninger til kontorartikler er også nedjusteret. Den største årsag hertil er, at vi ikke får printet årsrapporten eksternt længere.

Kontorlokaleudgifter

UVH forklarede, at budgettet for 2027 vil vise de faktiske omkostninger på Christian X's Vej. For i 2026 er vi ikke helt bekendte med, hvad omkostningerne reelt bliver.

Renteudgifter

Vi budgetterer normalt meget konservativt og har i flere år budgetteret med 0% i rente p.a. I 2025 har vi dog skruet forventningerne lidt højere op, idet vi budgetterer med 1% i rente p.a. – men henset til, at vi i regnskabet 2024 kun har indtægtsført 0,22% i rente p.a., tager vi de pessimistiske briller på igen og sætter den forventede rente til 0,5% p.a. i 2026.

Henlæggelser dispositionsfond

TKS spurgte ind til, hvor meget der skal betales til dispositionsfonden. UVH svarede, at vi følger loven og den indeksering, der er. Derfor her vi ikke det nøjagtige beløb, men det er normalt kun et par kroner, det stiger årligt.

Ekstraordinære udgifter

Ift. andre ekstraordinære udgifter orienterede UVH om, at den post bl.a. indeholder: revisionens deltagelse i OB-møder, ÅO's udgift til fællessekretariatet, personalejulefrokost, og den af organisationsbestyrelsens tidligere beslutning om at dække underskuddet i afd. 5 + 50.

Administrationsbidrag

Administrationsgebyret for 2026 vil jf. budgettet blive 5.097 kr. pr. lejemålsenhed.

Desværre er dette en stigning på 7 %. Indeholdt i denne stigning er den boligsociale leders løn, som er flyttet fra posten "andre ekstraordinære udgifter".

Flere OB medlemmer gav udtryk for, at beløbet er meget højt sammenlignet med administrationsbidraget i sammenlignelige boligforeninger. Men der var også i OB enighed om,

at man ikke kan sammenligne sig direkte mod øvrige, da vi ikke er bekendt med serviceniveau i forhold til håndtering af diverse opgaveløsninger i administrationen.

JG oplyste, at det skal tages med i betragtningen, at vi har fokus på dispositionsfonden og den omrokering af omkostninger, der som følge deraf har fundet sted.

PM kommenterede, at det ikke er hensigtsmæssigt at budgettere med et underskud på forhånd. I 2027 vil vi bestræbe os på at budgettere med et mindre underskud.

PM er revisor for flere boligforeninger og oplyste, at ÅO er tunge på lønudgifter og IT-udgifter. I forhold til det høje administrationsbidrag pointerede MAB, at det er vigtigt, at OB tager stilling til, hvor der skal spares. Er det udgifter til kurser, folkemøde, uddannelse af medarbejdere, eller er det reelt en medarbejderreduktion, som OB vil justere ift.

MAB kommenterede, at hun ikke p.t. vil anbefale en medarbejderreduktion.

TKS kommenterede, at han bestemt ikke vil anbefale at reducere i antallet af medarbejdere og ej heller, at medarbejdere ikke kan uddanne sig.

Administrationsbidrag

BML spurgte, om udgiften til el-, vand- og antenneregnskab reelt afspejler den omkostning, der er forbundet med den forbrugte tid. UVH svarede, at det er et beløb, som OB tidligere har besluttet.

Det blev besluttet at justere tillægsbetaling for udarbejdelse af forbrugsregnskaber op med 20 kr. pr. lejemålsenhed. Samtidig blev det besluttet, at økonomiafdelingen til næste budget skal forsøge at udregne et mere kostægte niveau for disse.

Det blev drøftet at spare på bl.a. massage for medarbejdere og frugtordning. OB mener, det er vigtigt at vægte et godt arbejdsmiljø.

Det blev besluttet, at OB efter sommerferien ser på mulige besparelser for budgettet for 2027.

Efter punktet var afsluttet blev det også vedtaget, at revisionen fremadrettet kun deltager til 50 % af organisationsbestyrelsesmøderne, og derfor falder udgiften til revision med 100.000 kr. Dette medfører også en nedsættelse/justering i budgettet.

UVH tilretter og udsender budgettet for 2026 på ny. Budgettet blev godkendt med disse ændringer.

2c. Driftsøkonomi i Viby Huset

MAB indledte punktet med at bede OB tage stilling til, om foreningen skal have omkostninger i forbindelse med driften af Viby Huset, eller om det alene skal være afd. 2, der belastes af udgiften.

Flere OB medlemmer tilkendegav, at foreningen i forvejen bruger mange penge på afd. 2, Rosenhøj, men omvendt er det vigtigt at have en aktie i Viby Huset. OB pointerede, at det er afd. 2, der skal bære den store omkostning og ikke foreningen.

MAB pointerede, at Viby Huset vil gøre noget godt for området, og det vil være godt for os, hvis det kan tiltrække flere beboere. Herudover forventes Viby Huset også at komme til at gøre noget godt for områdets omdømme.

Det blev besluttet at arbejde videre med det.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

JG oplyste, at der ikke har været afholdt møde i udvalget.

3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri og renovering – fortroligt

3c. Orientering fra strategiudvalg

Det blev oplyst, at der ikke har været holdt møde i udvalget.

MAB oplyste, at det på sidste OB-møde under punktet blev aftalt, at der skulle igangsættes et arbejde med at robotisere nogle arbejdsgange i nogle afdelinger inden sommerferien, men at dette pga. arbejdspresses muligvis først igangsættes efter sommerferien. MAB opfordrede OB til at komme med idéer, hvis der er noget, de tænker, vi kan arbejde anderledes med.

3d. Orientering fra formandskabet

JG oplyste, at de skal have forslag til dirigentrollerne fordelt på afdelingsmøderne. Der sendes en oversigt ud til OB med fordelingen.

Forslag til dirigenter på afdelingsmøderne

Afd. 30 – IL deltager – ST er dirigent

Afd. 8 - TWH deltager – IL er dirigent.

Afd. 14 – TKS, BML deltager – ST er dirigent.

Afd. 18 – AVE, TWH deltager – IL er dirigent.

Afd. 17 – AVE, IL deltager – TWH er dirigent.

Afd. 19 – ST, JG deltager – BML er dirigent.

Dirigent til repræsentantskabsmøde – TWH er dirigent.

BML bemærkede, at vi skal huske at tilkoble teleslynge ved repræsentantskabsmødet. Det lovede vi sidste år.

MAB opfordrede OB til at finde nogle suppleanter til repræsentantskabet. Punktet vil blive drøftet på næste OB-møde under formanden orienterer.

Konference i Nyborg

JG oplyste, at alle i OB er tilmeldt konferencen i Nyborg. Det blev drøftet, om OB skal tage af sted dagen før og selv afholde udgifterne til aftensmad. Det blev besluttet at tage afsted dagen før, og at foreningen betaler overnatning. JG har forhåndsreserveret 7 værelser på Hotel Nyborg Strand.

3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4 Eventuelt

IL kan ikke deltage i dette års repræsentantskabsmøde i Aarhus Bolig. MAB sender invitation til JG.

BML har d.d. sendt mail til afdelingsbestyrelsen i afd. 6 om, at han ikke ønsker at være formand. Afdeling 6 konstituerer sig selv.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 22. maj 2025 kl. 17.00.

Referatet underskrevet af:

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Tom Weber-Hansen

Thomas Kirstein Sørensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-05-24 07:37:13 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: 440b58c1-c39d-462a-908a-063c25340e96
IP: 2.104.xxx.xxx
2025-05-24 09:58:28 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: 45860e30-6726-420f-b6c7-4209c882d099
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-05-25 12:25:11 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882
IP: 217.74.xxx.xxx
2025-05-26 16:54:05 UTC



Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: c79e539c-3679-4c8f-a453-a48cbd6435d5
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-05-30 16:59:51 UTC



Brian Moos Lindberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: a292d84c-7703-49d6-b916-6b606984367c
IP: 5.103.xxx.xxx
2025-06-03 09:37:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn

Serienummer: 73ade2d9-56b9-4889-9048-3c2893752918

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-06-03 09:49:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.